



Prefeitura de

ENGENHEIRO COELHO

Orgulho de morar aqui

Administração 2025-2028

Engenheiro Coelho, 7 de abril de 2026

TERMO DE REFERÊNCIA
Processo Administrativo n.º 1407/2026

CONTRATAÇÃO DE CORRETOR / IMOBILIÁRIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO

Contratação de pessoa física (corretor de imóveis devidamente habilitado) ou pessoa jurídica (imobiliária), para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação mercadológica de imóvel urbano, com a finalidade de subsidiar processo de locação pela Administração Pública.

2. JUSTIFICATIVA

A contratação visa atender à necessidade de:

- Determinar o valor de mercado do imóvel pretendido;
- Garantir que a locação ocorra em conformidade com os princípios da economicidade e razoabilidade;
- Atender às exigências da Lei nº 14.133/2021 quanto à justificativa de preços.

A avaliação técnica é essencial para assegurar que o valor contratado esteja compatível com o mercado imobiliário local.

3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

O contratado deverá realizar:

- Vistoria presencial no(s) imóvel(is), conforme anexo I;
- Levantamento de características físicas (área, estado de conservação, localização, padrão construtivo);
- Análise comparativa de mercado;
- Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel, contendo:
 - Metodologia utilizada;
 - Memória de cálculo;
 - Fotografias;
 - Valor estimado de locação mensal;
 - Fundamentação técnica.



4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para pessoa física (corretor):

- Registro ativo no CRECI;
- Experiência comprovada em avaliação imobiliária.

Para pessoa jurídica (imobiliária):

- Registro no CRECI;
- Responsável técnico habilitado;
- Experiência comprovada.

5. PRAZO DE EXECUÇÃO

O serviço deverá ser executado no prazo máximo de:

- Até 3 (três) dias úteis após a autorização da contratação.

6. LOCAL DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

O serviço será realizado no(s) imóvel(is), conforme anexo I.

7. PRODUTO FINAL (ENTREGA)

Entrega de:

- Laudo técnico de avaliação em formato digital (PDF);
- Assinado pelo profissional responsável;
- Com identificação do número de registro no CRECI.

8. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O critério de seleção será:

- Menor preço, desde que atendidos os requisitos técnicos.



Prefeitura de

ENGENHEIRO COELHO

Orgulho de morar aqui

Administração 2025-2028

9. ESTIMATIVA DE VALOR

Sem com base em pesquisas de mercado

10. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado:

- Em parcela única;
- Após a entrega e aprovação do laudo técnico;
- Mediante apresentação de nota fiscal, em até 30 (trinta) dias.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Realizar a avaliação com rigor técnico;
- Cumprir os prazos estabelecidos;
- Garantir a veracidade das informações;
- Responsabilizar-se tecnicamente pelo laudo.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- Disponibilizar acesso ao imóvel;
- Fornecer informações necessárias;
- Efetuar o pagamento conforme pactuado.

13. FISCALIZAÇÃO

A execução do contrato será acompanhada por servidor designado, que verificará:

- Qualidade do laudo;
- Conformidade com o termo de referência.

14. SANÇÕES

O descumprimento das obrigações poderá ensejar:

- Advertência;



- Multa;
- Rescisão contratual;

Conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

15. MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

A contratação poderá ocorrer por:

- Dispensa de licitação (baixo valor), ou
- Procedimento competitivo simplificado.

16. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão por conta de dotação orçamentária própria.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Termo de Referência servirá como base para a formalização da contratação e execução do serviço.

Secretaria de Governo

Cleide Ap. Franco de Oliveira Cruz
Secretário Municipal de Governo